

La répression pénale de l'habitat indigne

Principes généraux

Bouche- Double-décembre 2024

Généralités

- En matière correctionnelle : c'est le Parquet qui poursuit et en a le monopole-
 - Saisi de situations ou faits susceptibles de constituer des infractions pénales

Saisi par quiconque, mais, en particulier par tous agents publics (art 40 du code de procédure pénale / CPP) : « *Toute autorité constituée, tout officier public ou fonctionnaire qui, dans l'exercice de ses fonctions, acquiert la connaissance d'un crime ou d'un délit est tenu d'en donner avis sans délai au procureur de la République et de transmettre à ce magistrat tous les renseignements, procès-verbaux et actes qui y sont relatifs.* »

- procède à l'enquête : services de police/gendarmerie mais aussi services compétents, type ARS ou services des communes
 - C'est le Parquet qui qualifie les infractions selon les faits et les résultats de l'enquête ...
- Peut « classer sans suite » et mais doit justifier sa position si contestation par les victimes ou les services qui ont signalé

Généralités – suite

- Rôle des services :
 - Outre l'obligation de signaler en application de l'art 40 du CPP
 - Les services de l'Etat, des collectivités locales, les services sociaux peuvent signaler toutes situations qui leur paraissent « indignes »
 - ARS, SCHS et services des communes peuvent signaler de telles situations même s'il n'y a pas – ou pas encore - d'arrêté- car le Parquet va être amené à qualifier les infractions selon les éléments factuels fournis, en application du code pénal : les services n'ont juridiquement pas besoin de qualifier eux-mêmes l'infraction ...
 - S'il y a un arrêté d'insalubrité ou d'insécurité, les services signalent au procureur les faits dont ils ont connaissance, en infraction à l'arrêté, selon les dispositions pénales spécifiques du CCH ...

Différentes sources d'infractions

- Le code pénal général
- Les codes ou lois particulières qui définissent les infractions et les sanctions :
 - Le CCH en matière de péril/ insécurité, de droit des occupants, y compris en matière d'insalubrité depuis l'ordonnance de 2020
 - Le CCH en matière d'« hôtels meublés » et de divisions illégales, dispositions non modifiées par l'ordonnance de 2020 (mais recodifiées)
- Chaque infraction est définie et les peines également (peines maximales)- *peines principales et peines complémentaires /personnes physiques et personnes morales*

Code pénal général

- Art. 225-14 et s : Soumission d'une personne, dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents ou connus de l'auteur, à des conditions de travail ou d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine;
 - Sanctions lourdes : 7 ans de prison – 200 000 € amende
 - Peines complémentaires, dont confiscation ...
 - Peines aggravées – art 225-15 - lorsque :
 - Plusieurs personnes concernées (10 ans et 300 000 € d'amende)
 - Mineurs concernés (15 ans et 400 000€ d'amende)
- Les mineurs et victimes des infractions ci-dessus, arrivées sur le sol français sont présumées vulnérables
- Art. 223-1 : Mise en danger d'autrui ...

Le fait d'exposer directement autrui à un risque immédiat de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente par la violation manifestement délibérée d'une obligation particulière de prudence ou de sécurité imposée par la loi ou le règlement est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende.
- Autres : violation du domicile, abus de faiblesses, extorsions diverses ...

Suite code pénal général

- **Peines complémentaires** en sus des peines principales qui peuvent être décidées par le tribunal, sur réquisition du parquet :
 - Telles que la confiscation de certains biens
 - L'interdiction d'exercer certaines activités
 - Peines complémentaires qui peuvent être obligatoires ...
- **Loi ALUR et loi ELAN**
 - Création de nouvelles peines complémentaires : l'interdiction d'acquérir des immeubles, pendant 5 ans portés à 10 ans sauf pour résidence personnelle
- Aggravées depuis **la loi ELAN** :
 - La confiscation des biens immeubles devient obligatoire
 - Ainsi que l'Interdiction d'acquérir
 - Auxquelles s'ajoutent des sanctions financières particulières
- **Rôle des services** : dénoncer auprès du procureur tous faitsc'est lui qui conduit l'instruction; peut demander éléments techniques / visites au service.
Important hors arrêté ou avant un arrêté ...pour situations graves ...

Des sanctions pénales spécifiques à l'insalubrité et à l'insécurité - L 511- 22 du CCH

- **Refus de faire les travaux prescrits par arrêté , sans motif légitime**
 - 1 an d'emprisonnement, amende 50 000 €
 - 2 ans et 75 000 € d'amende en cas de personne vulnérable ou étrangère
- **Refus de reloger en cas de suroccupation manifeste /arrêté pris sur le L 1331-23 du CSP**
 - 2 ans d'emprisonnement, amende 75 000 €
 - trois ans et 100 000 € d'amende en cas de personne vulnérable ou étrangère
- **Dégrader le logement, le rendre inhabitable pour faire partir les occupants**
- **Ne pas respecter une interdiction d'habiter ou d'accès aux lieux visés par un arrêté**
 - 3 ans emprisonnement, amende de 100 000 €
 - 5 ans et 150 000 € d'amende en cas de personne vulnérable ou étrangère

Sanctions pénales spécifiques à l'insalubrité et à l'insécurité - L 511- 22 du CCH (suite)

- **Peines complémentaires encourues par les personnes physiques :**
 - Confiscation de l'immeuble ou du fonds de commerce concerné par l'infraction
 - Interdiction d'exercer certaines activités (liées à l'infraction) pendant 5 ans
 - Interdiction d'acquérir, sous quelque forme que ce soit, pendant 10 ans, un immeuble ou un fonds de commerce à fins d'habitation ou d'hébergement (sauf pour sa résidence personnelle)
- **Peines complémentaires encourues par les personnes morales**
 - Outre diverses peines prévues au code pénal
 - Confiscation de l'immeuble ou du fonds de commerce concerné par l'infraction
 - Interdiction d'acquérir, sous quelque forme que ce soit, pendant 10 ans, un immeuble ou un fonds de commerce à fins d'habitation ou d'hébergement
 - **Si l'immeuble concerné est en cours d'expropriation, l'indemnité est confisquée**
- ***La confiscation et l'interdiction d'acquérir sont des peines obligatoires pour les personnes physiques et morales***

Sanctions spécifiques en matière de droit des occupants – art L521-4 du CCH

- 3 ans d'emprisonnement et 100 000 € d'amende pour :
 - Dégradation, détérioration, destruction des locaux ou les rendre impropres à l'habitation dans le but d'en faire partir les occupants
 - Perception d'un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du L521-2 du CCH
 - Refus de reloger ou d'héberger un occupant bien qu'étant en mesure de le faire
- 5 ans et 150 000 € en cas de personne vulnérable ou étrangère pour les mêmes infractions
- Peines complémentaires : identiques aux peines visées au L511-4 du CCH
 - Dont la confiscation des biens et l'interdiction d'acheter pendant 10 ans qui sont des peines complémentaires obligatoires
- Peines identiques encourues par les personnes physiques et morales

Les sanctions pénales des divisions illégales

- Les divisions illégales sont définies au L 126-17 (nouvelle codification du L111-6-1) du CCH ainsi qu'au L126-21 (divisions interdites pour les immeubles de grande hauteur, selon prescriptions de la commission de sécurité)
 - Les peines encourues du fait des divisions illégales (art L183-15 du CCH) sont pour:
 - 2 ans de prison et amende de 75 000 €
 - Peine complémentaire applicable : Interdiction d'exercer certaines activités (liées à l'infraction) pendant 5 ans
- Peines encourues par les personnes morales :
- Amende
 - Peines complémentaires du 131-38 du code pénal parmi lesquelles la confiscation du bien ou du fonds de commerce
- *Pas de confiscation, obligatoire ou non, du bien pour les personnes physiques ; optionnelle pour les personnes morales;*
 - *Pas d'interdiction d'acheter ...*

Les sanctions pénales en matière d'hôtels meublés (*ERP d'hébergement*)

- **1 an de prison et amende de 50 000 €** pour refus délibéré et sans motif légitime, constaté après mise en demeure, d'exécuter les travaux prescrits en application de l'article L. 184-1.
 - **2 ans emprisonnement, amende 75 000 €**
 - Refus de reloger en cas de suroccupation manifeste
 - **3 ans emprisonnement, amende de 100 000 €**
 - Dégrader le logement, le rendre inhabitable pour faire partir les occupants
 - Ne pas respecter une interdiction d'habiter ou d'accès aux lieux visés
 - **Peines complémentaires :**
 - Confiscation de l'immeuble ou du fonds de commerce concerné par l'infraction
 - Interdiction d'exercer certaines activités (liées à l'infraction) pendant 5 ans
 - Interdiction d'acquérir, sous quelque forme que ce soit, pendant 10 ans un immeuble ou un fonds de commerce à fins d'habitation ou d'hébergement (sauf pour sa résidence personnelle)
- La confiscation et l'interdiction d'acquérir sont des peines obligatoires*
- **Peines identiques encourues par les personnes physiques et morales**

Autres sanctions à caractère financier

- Pouvoir traiter les logeurs de locaux interdits à l'habitation comme les trafiquants de drogue, à savoir, taxer d'office les revenus illicites évalués par l'administration :
 - *Cette disposition n'est applicable qu'aux logeurs qui reloueraient des locaux interdits à l'habitation par un arrêté d'insalubrité ou d'insécurité et pénalement sanctionnés à ce titre*
 - *Cette mesure n'est pas prévue en matière de divisions illégales du L126-17 du CCH alors qu'elle eût trouvé application*
- En matière d'expropriation :
 - Lorsque les immeubles ou fonds de commerce aux fins d'habitation, appartenant à la personne condamnée font l'objet d'une expropriation, le montant de la confiscation en valeur prévue au 9^{ème} alinéa de l'art 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.